



発行 欠陥住宅関西ネット（欠陥住宅被害関西連絡協議会） 代表幹事 岩城穰 事務局長 長瀬信明
〒536-0015 大阪市城東区新喜多1丁目1-1 ツインプラザ豊国202号 田中清和法律事務所
TEL 06-4400-6142（専用ダイヤル平日10時～17時）FAX 06-6932-5685 <http://www.kekkan.net/kansai/>

「建築瑕疵の法律と実務」勉強会（第1回）

「第1 建築に関する基礎知識」

2017年9月11日（月）18:30～

大阪弁護士会館にて

弁護士 奥井 久美子

欠陥住宅関西ネットでは、定期的に勉強会を行っており、現在は『建築瑕疵の法律と実務』（岩島秀樹・青木清美編著 日本加除出版株式会社）を題材に連続勉強会を開催しています。

第1回目の勉強会について、木津田秀雄一級建築士、島村美樹弁護士、私の3名で発表を担当しましたので、以下ご報告させていただきます。



奥井弁護士、島村弁護士、木津田建築士



書籍の表紙

第1回目は、「第1 建築に関する基礎知識」について、主に木津田一級建築士から、木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造について、パワーポイントを用いながら、各素材の特徴・性質や工法、構造の特徴などを弁護士にも分かりやすく説明・解説して頂きました。

木造の建築確認等の特例に関して、ほとんどの木造戸建て住宅が4号建築物に該当し、建築士が設計を行うことで建築確認審査や構造審査を行わずに済むが、これを悪用して仕様規定のチェックを怠る事案も多いという問題点も指摘されました。

島村弁護士からは、木造や鉄骨造の建物について、具体的にどのような瑕疵が問題とされているかについて、判例の紹介がありました。私からは、鉄筋コンクリート造の建物についてコンクリート強度が問題となった判例を紹介しました。

その他、設計・工事監理について基本的な概念や建築士の責任について木津田一級建築士から報告があり、私からは工事監理者の名義貸しについて不法行為責任を認めた判例を紹介しました。また、木津田一級

建築士が担当した事案についてご紹介頂き、建築士の名義貸し等の問題・建築士の法的な立場や責任についてディスカッションがなされました。

本書は、各パート毎に<建築編>と<法律編>に分かれて解説を進めていく形になっている点で、弁護士としては前提知識として<建築編>の解説があることで、<法律編>での瑕疵の内容や部位等がイメージしやすくなっているように思います。今後の勉強会も楽しみにしています。



欠陥住宅関西ネット 新人研修会

2018年4月23日(月) 18:30～
大阪弁護士会館にて

弁護士 難波 泰明

去る平成30年4月23日、大阪弁護士会館にて、欠陥住宅関西ネットの今年度の新人研修会が行われました。今回は、「建築基礎知識」と題したテーマで木津田秀雄一級建築士に、「建築紛争解決の醍醐味」と題したテーマで田中厚弁護士、重村達郎弁護士にお話をいただき、私も若手弁護士代表として講師の末席に加えていただきました。

当日は少し広めの会議室であるにもかかわらず椅子を増やさなければ入りきらないほどの大盛況で、建築問題に対する関心の高さがうかがえました。

毎年のことながら、建築知識に乏しい新人弁護士だけでなく私にとっても、木津田建築士のパワーポイントは勉強になりました。特に新人弁護士にとっては、建築問題がいかに専門的であり、一級建築士との協働が必要な事件であるかを感じ取ってもらえたと思います。

また、田中弁護士、重村弁護士のお話は、欠陥建築問題に携わる弁護士の熱い思いが伝わり、会場全体が引き込まれる内容で、建築問題にとどまらず、弁護士としての事件への向き合い方も考えさせられさせられる内容でした。

今回の研修会を機に、ますます欠陥住宅関西ネットが盛り上がり、建築紛争の解決につながればと思います。



当日の会場の様子

第21回 関西ネット総会・シンポジウム

テーマ「マンションの大規模修繕にまつわる諸問題」

2018年3月24日（土）

大阪市立大正会館にて

弁護士 向山 知

<総会>

午前中に、関西ネットの総会が開催されました。長瀬事務局長体制もいよいよ2年目に入り、活動のさらなる活性化が期待されます。

<シンポジウム>

午後1時から開催されたシンポジウムでは、近時社会問題化してきたマンションの大規模修繕をテーマに、関西ネット会員による解説、ゲストによる講演、会員とゲストによるパネルディスカッションを行いました。

大規模修繕とはマンションの修繕積立金を取り崩して行う計画的な修繕等を指しますが、必要かつ十分な修繕工事を発注し、かつ費用面でも予算内に収めることは、マンションの管理組合ひいては区分所有者らにとって容易ではありません。

シンポジウムでは、まず樽谷徹弁護士（会員）がマンション大規模修繕の基礎知識を解説し、次に木津田秀雄一級建築士（会員）が大規模修繕の進め方を解説しました。

つづいて、株式会社シーアイピー代表取締役である一級建築士・須藤桂一さんをお招きして「マンション大規模修繕で談合リベート横行、その悪質手口とは」と題してご講演いただきました。



須藤桂一さん

須藤さんは、CM（コストマネジメント）方式という、数多くの業者（専門工事会社および総合請負会社）から見積りを徴収した上で、低額を提示した専門工事業者へ工事を請け負わせることができるか総合請負会社に検討させ、その結果低額を提示できた総合請負会社へ発注するという大規模修繕工事の発注方法を、マンション管理組合に提案・マネジメント（コンサルティング）されています。このCM方式により、工事費用・工事内容を透明化し、それによって公正な競争に基づく合理的なコストダウンを果たし、談合やリベートを排除するとともに、工事の孫請け・ひ孫請けを駆逐するといったメリットが得られるとお話しされていました。また、見積募集時に工事の規模と不釣り合いな見積参加条件（例えば資本金10億円以上のゼネコン）を付している設計監理者は、談合できる施工者への発注を目論んでいる疑いが濃厚だ、とも仰っておられ、驚きをもって伺いました。



中嶋康夫さん

続いて、一級建築士でマンショントータルアドバイザーとしてもご活躍の中嶋康夫さんをお迎えし、須藤さんにも再度ご登壇いただいて、津村泰夫一級建築士（会員）、林尚美弁護士（会員）とのパネルディスカッション

を行いました。

中嶋さんは、構造体コンクリートの寿命や、大規模修繕工事におけるマンション管理組合運営上の改善点、管理会社間のM&Aによって寡占化が進んでいること等についてお話しされ、興味深く伺いました。業者選定などに影響を与えることのある管理会社が寡占化することによって大規模修繕の問題に及ぶ影響は、小さくないかもしれません。

ディスカッションでは、林弁護士が自宅マ

ンションの大規模修繕での経験談（失敗談）を披露し、3人の建築士パネリストがより良い進め方を議論しました。

シンポジウムには、関西ネット会員29名のほかに、一般から35名の出席があり、大規模修繕の問題への注目度の高さを感じました。参加者へのアンケートでは、今後「管理会社の適切な報酬やリプレイス」「タイル落下問題」について取り上げてほしいとの意見もありました。（報告おわり）



活動報告と今後の予定（カッコ内は会場等）

《前号以降の活動》

2018年（平成30年）

3月24日（土） 欠陥住宅関西ネット総会・シンポジウム（大阪市立大正会館）

4月13日（金） 19:00～ 役員事務局会議（いわき総合法律事務所）

4月14日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会

4月23日（月） 18:30～ 新人歓迎会（大阪弁護士会館）

5月12日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会

5月17日（木） 19:00～ 役員事務局会議（片山・平泉法律事務所）

5月22日（火） 18:30～ 「建築瑕疵の法律と実務」勉強会④（大阪弁護士会館）

《今後の活動予定》

6月 2日（土）～3日（日） 欠陥住宅全国ネット京都大会（キャンパスプラザ京都）

6月 9日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会

7月 7日（土） 10:00～16:00 欠陥住宅110番（大阪弁護士会と共催）

7月14日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会

8月11日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会

9月 8日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会

10月13日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会

11月10日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会

11月17日（土）～18日（日） 欠陥住宅全国ネット松山大会（愛媛県松山市）

12月 8日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会

2019年（平成31年）

1月12日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会

2月 9日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会

3月 9日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会

4月13日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会

—ご報告—

昨年10月に亡くなられた前・全国ネット代表幹事である一級建築士・伊藤學先生を偲び、平成30年4月5日（木）東京JIA会館にて偲ぶ会が開催され、多数の全国ネット会員が参加されました。

関西ネットからも岩城代表幹事、長瀬事務局長をはじめとして多数の会員が出席しました。

